

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG  
SISTEM PANJER JUAL BELI TANAH  
(Studi Kasus di Desa Karanganyar Kab. Sragen)**



**SKRIPSI**

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Syarat-syarat Guna  
Memperoleh gelar Sarjana Hukum Islam pada Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Oleh :**

**Endah Dwi Hastuti**  
**NIM : I 000 030 014**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2007**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**  
**Jurusan Syariah/Muamalah**  
**Jl. A Yani Tromol Pos I. Pabelan Kartasura Telp. (0271)**  
**717417, 719483 Fax. (0271) 715448 Surakarta 57102**

---

**NOTA DINAS PEMBIMBING**

Surakarta, 2006

Kepada :

**Yth. Dekan Fakultas Agama Islam UMS**

**Di**

**SURAKARTA**

Asalamualaikum Wr. Wb.

Sesudah melakukan beberapa kali bimbingan, baik dari segi isi dan bahasa maupun teknik penulisan dan setelah membaca skripsi mahasiswa tersebut dibawah ini:

Nama : Endah Dwi Hastuti  
Nim : I 000 030 014  
Jurusan : Syariah  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam tentang Sistem Panjer Jual-beli Tanah

Maka selaku pembimbing/pembantu pembimbing, kami berpendapat skripsi tersebut sudah layak dimunaqasyahkan.

Demikian, mohon dimaklumi adanya.

Wasalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. Harun

M. Muhtarom, S.H. M.H.



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**  
**Jurusan Syariah/Muamalah**  
**Jl. A Yani Tromol Pos I. Pabelan Kartasura Telp. (0271)**  
**717417, 719483 Fax. (0271) 715448 Surakarta 57102**

---

**PENGESAHAN**

Nama : Endah Dwi Hasturi  
Nim : I 000 030 014  
Fakultas : Agama Islam  
Jurusan : Syari'ah (Muamalah)

Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Agama Islam Universitas Muhamadiyah Surakarta pada hari Selasa tanggal 6 Februari 2007.

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan Ujian Akhir dalam rangka menyelesaikan Studi Program Sarjana Strata ssatu (S.I.) guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Islam (S.Hi).

Susunan Dewan Penguji

Penguji I

(Drs. Harun)

Penguji II

(M. Muhtarom, S.H. M.H.)

Penguji III

(Drs. Slamet Warsidi, M.Ag.)

Surakarta, 12 Februari 2007  
Universitas Muhamadiyah Surakarta  
Fakultas Agama Islam  
Dekan

(Dra. Chusniatun, M.Ag.)

## **MOTTO**

- “Dan Allah menghalalkan jual-beli dan Mengharamkan Riba”

(QS. Al Baqarah : 275)

- Guru Terbesar adalah pengalaman, keberanian terbesar adalah sabar, kesalahan terbesar adalah putus asa, dosa terbesar adalah takut, kebanggaan terbesar adalah kepercayaan, pemberian terbesar adalah partisipasi, modal terbesar adalah percaya diri dan rahasia terbesar adalah kematian.

(Budi, DSI)

- Pandanglah orang-orang dibawahmu dan janganlah memandang orang-orang di atasmu agar kamu tidak mengingkari kenikmatan Allah yang diberikan kepadamu.

(HR. Muslim)

- Cahaya yang sesungguhnya adalah cahaya yang memancar dari dalam diri manusia dan menyikap rahasia hati terhadap jiwa, membantu bahagia.

(Kahlil Gibran)

*Skripsi ini dipersembahkan kepada:*

*1. Kedua Orangtua.*

*2. Kakaku di Irian Jaya.*

*3. Gunadi BS, S.E.*

*4. Sahabat-sahabatku*

## ABSTRAK

Dizaman yang modern ini telah muncul berbagai macam praktik jual-beli, diantaranya jual-beli tanah dengan sistem persekot. Jual-beli ini sudah tidak asing lagi bagi masyarakat dan sudah menjadi kebiasaan disemua kalangan. Praktik jual-beli tanah dengan sistem panjer ini dilakukan sebagaimana jual-beli pada umumnya, namun yang menjadi perbedaan adalah persekotnya. Persekot sama dengan panjer, dimana panjer tersebut berfungsi sebagai jaminan agar barang yang diperjualbelikan tidak jatuh ketangan orang lain.

Rasullulah SAW memberikan ketetapan dalam masalah jual-beli yang merujuk pada Al Qur'an yang telah ditentukan oleh Allah didalamnya. Seperti yang difirmankan Allah yang berarti :Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba". Ayat ini yang menjadi acuan setiap muslim dalam masalah jual-beli.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap jual-beli dengan sistem panjer di Desa Karanganyar Kab. Sragen. Metode penelitian yang dipakai untuk meneliti ini adalah metode interview (wawancara), observasi dan dokumentasi. Metode Analisis Data (Analitical Methode) yaitu data yang terkumpul dalam penelitian ini dianalisa dengan diberikan penilaian dengan metode deskripsi evaluatif. Dan dalam penelitian ini menggunakan cara berfikir induktif deduktif.

Dalam penelitian disimpulkan bahwa praktek jual-beli tanah dengan sistem panjer syah menurut Hukum Islam apabila praktek jual-beli tersebut terlaksana tanpa adanya pembatalan dari kedua belah pihak. Akan tetapi jual-beli ini juga dapat bertentangan dengan Hukum Islam jika terjadi pembatalan perjanjian yang mengakibatkan kerugian dari salah satu pihak baik itu penjual maupun pembeli (*gharar*).

Akibat dari pembatalan ini termasuk dalam urf' fasid yaitu kebiasaan yang bertentangan dengan dalil-dalil syara'. Dikatakan fasid karena jua-beli ini termasuk dalam jual-beli al urbun yang didalamnya mengandung unsur kesamaran dan pertaruhan.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan “Al-hamdullilah” puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah\_Nya, sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini. Skripsi ini penulis susun guna memperoleh salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi kesarjanaan pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta Jurusan Syari’ah (Muamalah), dengan judul :

### **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SISTEM PANJER JUAL-BELI TANAH (Studi Kasus di Desa Karanganyar Kabupaten Sragen)”**

Shalawat dan salam tak lupa kami haturkan kepada Rasullulah SAW yang telah menunjukkan kita semua kepada dunia yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Dalam perkembangan zaman yang modern ini banyak macam-macam pertukaran atau jual-beli diantara manusia untuk memenuhi kehidupannya, seperti contoh sistem panjer dalam jual-beli tanah yang tertera dalam judul pembahasan ini.

Jual-beli dalam Islam sudah dikenal sejak zaman Rasullulah SAW. Dalam hal ini tentunya ada batasan-batasan yang telah ditentukan oleh Allah SWT dalam AL-Qur'an seperti yang difirmankan oleh Allah SWT yang berbunyi :

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا .....

Yang Artinya : “Sesungguhnya Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba” (QS Al Baqarah : 275).

Dengan dalil di atas ini kita dapat mengambil sebuah pelajaran tentang arti atau esensi dari jual-beli yang dianjurkan oleh Allah SWT yaitu bagaimana konsep jual-beli yang telah ditentukan oleh Allah SWT. Dan pada skripsi ini penulis akan mengupas bagaimana tinjauan hukum Islam tentang Sistem Panjer Jual-beli Tanah.

Dalam pengantar ini tidak lupa penulis mengucapkan ribuan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis haturkan kepada:

1. Ibu Dra. Chusnaitun, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhamadiyah Surakarta.
2. Bapak Drs. Harun selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberi banyak masukan dalam proses penulisan skripsi ini.
3. Bapak Muhtarom, S.H. M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan sumbangan pemikiran dan saran-saran sepenuhnya skripsi ini.
4. Bp. Ir. Fuad Hendrotiyoso selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dalam menuntut ilmu di Fakultas Agama Islam selama ini
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Agama Islam Universitas Muhamadiyah Surakarta yang telah memberikan bekal berbagai ilmu pengetahuan yang berguna selama masa kuliah.
6. Bapak Sukamto selaku Kepala Kantor Kelurahan Desa Karanganyar yang telah memberikan pengarahan-pengarahan dan saran-saran serta data dalam penyusunan skripsi ini.



7. Bapak Slamet Wiyono selaku perangkat Desa Setempat yang telah membantu dan memberikan informasi yang penulis perlukan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Hartoyo selaku Petani dan Pembeli Tanah yang telah membantu dan menjelaskan proses jual-beli tanah dengan sistem persekot.
9. Bapak dan Ibuku yang telah memberikan do'a, mencurahkan cinta dan kasih sayang serta bimbingan dalam setiap langkah hidupku.
10. Keluargaku di Irian Jaya serta semua keluarga besarku di Sragen yang telah memberikan do'a serta kasih sayangnya.
11. Gunadi BS, S.E. yang telah memberikan warna lain dalam hidup si penulis, terima kasih atas do'a, perhatian, kasih sayang dan kesetiaan yang penulis jadikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabat-sahabat karibku : Lely, Cebret, Ais (Rusminah), Yuliana, Teteh Een, Nanda, Aidi, Yonas, Dwi, Sofi, Halimah, Nurudin, Isna dan Widya, Udin (Tarbiyah), Udin (Harmony), mbak Septi, mbak Lilik, mas Huda, mas Luken, Adi (Teater Ayat) dll.
13. Teman-teman seperjuanganku Angkatan 2003, terima kasih atas persahabatannya.
14. Teman-teman Kost CFC : Nurdin, mbak Latipe, mbak Cik, Ana, Naning, Lia-liut, Genduk Fika, mbak Gengen, mbak Antok dan Depul terimakasih atas persahabatan dan kebersamaannya.
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna atau masih banyak kekurangan didalam susunannya baik dari segi bahasa maupun materinya.

Selanjutnya kepada semua pihak yang akan memberikan kritikan dan saran-saran kepada penulis yang sifatnya membangun, penulis terima dengan hati terbuka.

Akhirnya dengan terselesaikannya skripsi ini semoga bermanfaat khususnya bagi diri penulis dan para pembaca pada umumnya. Amin.

Wasalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 12 Februari 2007

Penulis,

Endah Dwi Hastuti

## DAFTAR ISI

Halaman Sampul .....	i
Halaman Judul .....	ii
Nota Dinas Pembimbing .....	iii
Halaman Pengesahan .....	iv
Motto .....	v
Persembahan .....	vi
Abstrak .....	vii
Kata Pengantar .....	viii
Daftar Isi .....	xii
Daftar Lampiran .....	xv
Daftar Gambar .....	xvi
 <b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	 1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Penegasan Istilah .....	3
C. Perumusan Masalah .....	4
D. Tujuan Penelitian .....	4
E. Kegunaan Penelitian .....	5
1. Kegunaan Teoritis .....	5
2. Kegunaan Praktis .....	5
F. Kajian Pustaka .....	5
G. Metode Penelitian .....	8

1. Jenis Penelitian .....	8
2. Lokasi penelitian .....	8
3. Sumber Data .....	8
4. Teknik Pengumpulan Data .....	8
5. Teknik Analisis Data .....	9
H. Sistematika Pembahasan .....	9

## **BAB II : ASPEK JUAL BELI DALAM FIKIH ISLAM .....**

A. Pengertian Jual-beli .....	11
B. Dasar Hukum Jual-beli .....	11
C. Macam-macam Jual-beli .....	13
1. Dilihat dari aspek obyeknya .....	13
2. Dilihat dari Tsaman (alat pembayaran) .....	14
D. Syarat Jual-beli .....	19
E. Rukun Jual-beli .....	21
F. Hikmah Jual Beli .....	23
G. Khiyar .....	24
H. Metode Istinbath Hukum .....	30

## **BAB III : SISTEM JUAL-BELI TANAH SECARA PANJER .....**

43

A. Deskripsi Daerah Penelitian .....	43
1. Segi Geografi .....	

43

2. Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk .....	
43	
3. Segi Ekonomi .....	
44	
4. Segi Keagamaan .....	44
5. Struktur Pemerintahan .....	44
6. Segi Pendidikan .....	45
B. Pengertian Jual Beli Secara Panjer .....	46
C. Praktek Jual Beli Tanah dengan Sistem Panjer .....	48
D. Pembatalan Akan Jual Beli .....	51

#### **BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI**

<b>DENGAN SISTEM PANJER .....</b>	
53	

A. Praktek Jual Beli .....	53
B. Praktek Khiyar Dalam Jual Beli Tanah Dengan Sistem Panjer .....	58
C. Akibat Hukum Praktek Jual Beli Tanah Secara Panjer .....	59

#### **BAB V : PENUTUP .....**

A. Kesimpulan .....	62
B. Saran .....	62
1. Kepada Para Tokoh Agama / Pemuka Masyarakat .....	62
2. Kepada Para Penjual dan Pembeli .....	

3. Bagi Peneliti Lain .....	63
C. Kata Penutup .....	63

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

LAMPRAN I DAFTAR PERTANYAAN

LAMPRAN II DAFTAR RESPONDEN

LAMPRAN III BERITA ACARA KONSULTASI PEMBIMBING I

LAMPRAN IV BERITA ACARA KONSULTASI PEMBIMBING II

LAMPRAN V SURAT KETARANGAN PENELITIAN

LAMPRAN VI PERMOHONAN MENJADI PEMBIMBING

LAMPRAN VII PERMOHONAN IJIN RISET PENELITIAN

LAMPRAN VIII DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## **DAFTAR GAMBAR**

GAMBAR I STRUKTUR PEMERINTAHAN DESA KARANGANYAR ...	45
---	----